

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MOEZELDREEF 169 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





# ADRES

MOEZELDREEF 169 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€289.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 72M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 234M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1965

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Op een ideale locatie ten opzichte van zowel uitvalswegen, openbaar vervoer, groen, winkelveorzieningen, als ook de Utrechtse binnenstad, ligt dit leuke en goed onderhouden appartement (72m<sup>2</sup>). Met vrij en groen uitzicht, 2 goede slaapkamers, energielabel A, vernieuwde keuken én badkamer, en dat alles op 10 minuten fietsen van het centrum. Het appartement is heerlijk licht en hier zal je (net als de huidige bewoners) jaren met veel plezier wonen!

## Appartement

Je vindt het appartement aan de Moezeldreef in Zuid-Overvecht. De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren o.a. geïnvesteerd in de duurzaamheid van het appartement. Zo zijn recent alle kozijnen vervangen door kunststof met HR++ glas, en kook je in de keuken op inductie in plaats van gas. De keuken (2018) en badkamer (2021) zijn vernieuwd en gemoderniseerd. Er is een actieve VVE voor het complex. De maandelijkse kosten voor de VVE bedragen € 253,- per maand. Dit is opgebouwd uit € 117,- voorschot voor de stookkosten en € 136,- voor reservering onderhoud en opstalverzekering. Het voorschot stookkosten is berekend op de huidige bewoners.

## Ligging

De Moezeldreef ligt op slechts een paar minuten lopen van station Utrecht Overvecht, met treinen en bussen naar o.a. het Utrecht Science Park. Verder is er voor de deur een bushalte waar vandaan de bus naar het centrum vertrekt. Ook ben je binnen drie minuten met de auto op de A27 en de N-weg richting de A2. Op een paar minuten fietsen vind je Winkelcentrum Overvecht met een AH XL, Kruidvat, Nike Store en vele andere winkels, en het Brouwerij en Biercafé Oproer. Nog dichterbij om de hoek vind je verschillende opties voor de dagelijkse boodschappen, zoals o.a. een groentewinkel, bakker en slager. De Utrechtse binnenstad bereik je in 10/15 minuten op de fiets. Voor de liefhebbers van groen ga je precies de andere kant op, en bevind je je met 10 minuutjes wandelen in de Ruigenhoekse polder, of maak een tochtje langs de Vecht richting Maarssen en de Maarsseveense Plassen.

## Indeling

Begane grond met centrale entree welke via zowel de voor- als achterzijde toegankelijk is, met intercom, brievenbussen, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de bergingen.

Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping waarbij je via de entree een ruime hal binnenkomt met inbouw/meterkast. Bijna alle ruimtes komen op de hal uit, waaronder twee slaapkamers, een toilet, de woon- en eetkamer en de keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van het appartement, en is in 2018 helemaal vernieuwd en voorzien van een vaatwasser, combi oven/magnetron, inductiekookplaat, wasmachine aansluiting en veel kastruimte. In de hoek staat een losse koel-vriescombinatie (eventueel ter overname). Vanuit de keuken heb je ook toegang tot het balkon aan de voorzijde. Deze ligt op het noordoosten dus hier kun je in de ochtend een kopje koffie in de zon drinken.

Via de keuken bereik je de badkamer. Deze ruimte is compact maar na een renovatie in 2021 van alle gemakken voorzien, zoals een ruime inloofdouche, wastafelmeubel, verwarmde en verlichte spiegel, modern tegelwerk en mechanische ventilatie.

De woon- en eetkamer is over de gehele diepte van de woning en is over de hele breedte voorzien van ramen, wat voor een heerlijk licht vertrek zorgt. Het biedt meer dan voldoende ruimte voor een gezellig zitgedeelte en een fijne eethoek, zoals het op dit moment is ingericht - maar het leent zich voor verschillende mogelijke indelingen. Oorspronkelijk was de woonkamer ingedeeld in twee vertrekken, waarmee een derde slaapkamer wordt gecreëerd. De deur naar deze "kamer" als ook een klein stukje muur is behouden waardoor je zeer eenvoudig met het plaatsen van één wandje een extra kamer maakt. Aan de voorzijde heb je zicht op het groen wat ook veel privacy biedt. Aan de achterzijde heb je een inpandig balkon waar je vanaf begin middag tot laat in de avond in de zon kunt zitten.

Aan de achterzijde liggen de 2 slaapkamers. De grootste slaapkamer is met een oppervlakte van 2.93m X 3.64m ideaal als hoofdslaapkamer. Deze kamer heeft tevens een deur naar het balkon. De andere kamer van 4.55m X 2.22m kan bijvoorbeeld worden gebruikt als tweede slaapkamer, logeerkamer, werkkamer of kinderkamer. Zo is het appartement ideaal voor zowel starters op de woningmarkt, een jong gezin, als ook voor ouders met studerende kinderen! In de gehele woning ligt een laminaatvloer, in de keuken en toilet een vinylvloer en in de badkamer de originele terrazzo vloer. De wanden zijn voorzien van strak glasweefselbehang.

Belangrijkste kenmerken:

- Gerenoveerde nette keuken én badkamer.



- Energielabel A. Alles is recent voorzien van kunststofkozijnen met HR++ glas.
- Twee goede slaapkamers, eenvoudig een 3e slaapkamer te maken.
- Zeer gunstig gelegen t.o.v. oude stadscentrum, dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer.
- Twee balkons, dus je kunt altijd kiezen tussen de zon en schaduw.
- Eigen berging van 6m<sup>2</sup> voor extra opbergruimte en je fiets.
- Gelegen aan een brede groenstrook.
- Van het voorschot aan stookkosten (€117,-) ontvangen de huidige bewoners aan het einde van het jaar terug.
- Oplevering in overleg, voorkeur 3e week december.

#### Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

#### Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

#### \*\*\* ENGLISCH VERSION \*\*\*

This nice and well-maintained apartment (72m<sup>2</sup>) is located in an ideal location in relation to roads, public transport, greenery, shopping facilities, as well as the Utrecht city centre. With unobstructed and green views, 2 good bedrooms, energy label A, renovated kitchen and bathroom, and all that at a 10-minute bike ride from the center. The apartment is wonderfully light and you will enjoy living here (just like the current residents) for years!

#### Apartment

You will find the apartment on the Moezeldreef in South Overvecht. The current owners have invested in the sustainability of the apartment in recent years. For example, all window frames have recently been replaced by plastic with HR++ glass, and you cook in the kitchen on induction instead of gas. The kitchen (2018) and bathroom (2021) have been renewed and modernized. There is an active VVE for the complex. The monthly costs for the VVE are € 253 per month. This is made up of € 117 advance payment for heating costs and € 136 for reservation maintenance and building insurance. The advance heating costs are calculated on the current residents.



## Location

The Moezeldreef is just a few minutes' walk from Utrecht Overvecht station, with trains and buses to the Utrecht Science Park, among others. There is also a bus stop in front of the door, from where the bus to the center departs. You are also within three minutes by car on the A27 and the N-road towards the A2. Within a few minutes by bike you will find Shopping Center Overvecht with an AH XL, Kruidvat, Nike Store and many other shops, and the Brewery and Beer Café Oproer. Even closer to the corner you will find various options for daily shopping, such as a greengrocer's shop, bakery and butcher. You can reach the Utrecht city center in 10/15 minutes by bike. For lovers of greenery, go exactly the other way, and you will find yourself in the Ruigenhoekse polder within a 10-minute walk, or take a trip along the Vecht in the direction of Maarsse and the Maarsseveense Plassen.

## Layout

Ground floor with central entrance which is accessible from both the front and rear, with intercom, mailboxes, stairs to the floors and access to the storage rooms.

The apartment is located on the second floor where you enter a spacious hall with built-in / meter cupboard through the entrance. Almost all rooms open onto the hall, including two bedrooms, a toilet, the living and dining room and the kitchen. The kitchen is located at the front of the apartment, and was completely renovated in 2018 and equipped with a dishwasher, combi oven / microwave, induction hob, washing machine connection and plenty of cupboard space. In the corner is a separate fridge-freezer combination (possibly for sale). From the kitchen you also have access to the balcony at the front. It is located on the northeast, so you can drink a cup of coffee in the sun in the morning. You reach the bathroom through the kitchen. This space is compact, but after a renovation in 2021 it is fully equipped, such as a spacious walk-in shower, washbasin, heated and illuminated mirror, modern tiling and mechanical ventilation.

The living and dining room is over the entire depth of the house and has windows over the entire width, which provides a wonderfully light room. It offers more than enough space for a cozy sitting area and a nice dining area, as it is currently furnished - but it lends itself to various possible layouts. Originally, the living room was divided into two rooms, creating a third bedroom. The door to this "room" as well as a small piece of wall has been retained, making it very easy to create an extra room by placing one wall. At the front you have a view of the greenery, which also offers a lot of privacy. At the rear you have an indoor balcony where you can sit in the sun from early afternoon until late in

the evening.

At the rear are the 2 bedrooms. The largest bedroom with an area of 2.93m X 3.64m is ideal as a master bedroom. This room also has a door to the balcony. The other room of 4.55m X 2.22m can, for example, be used as a second bedroom, guest room, office or children's room. This makes the apartment ideal for starters on the housing market, a young family, as well as for parents with children who are studying!

There is a laminate floor throughout the house, a vinyl floor in the kitchen and toilet and the original terrazzo floor in the bathroom. The walls are fitted with sleek glass fabric wallpaper.

Most important features:

- Renovated neat kitchen and bathroom.
- Energy label A. Everything has recently been fitted with plastic frames with HR ++ glass.
- Two good bedrooms, easy to make a 3rd bedroom.
- Very conveniently located in relation to the old city center, daily facilities and public transport.
- Two balconies, so you can always choose between sun and shade.
- Own storage room of 6m<sup>2</sup> for extra storage space and your bicycle.
- Located on a wide green strip.
- The current residents will receive back the advance for heating costs (€ 117) at the end of the year.
- Delivery in consultation, preferably 3rd week of December.

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

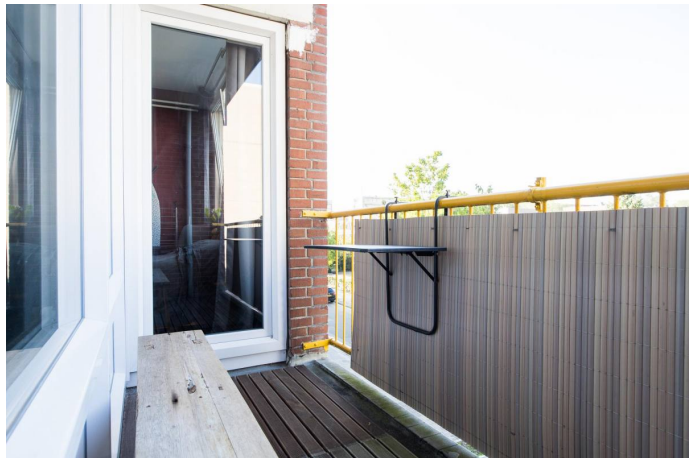
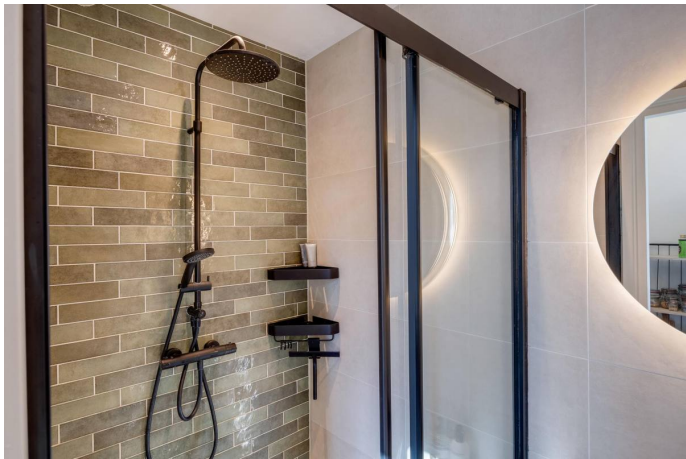
Enable purchase broker:

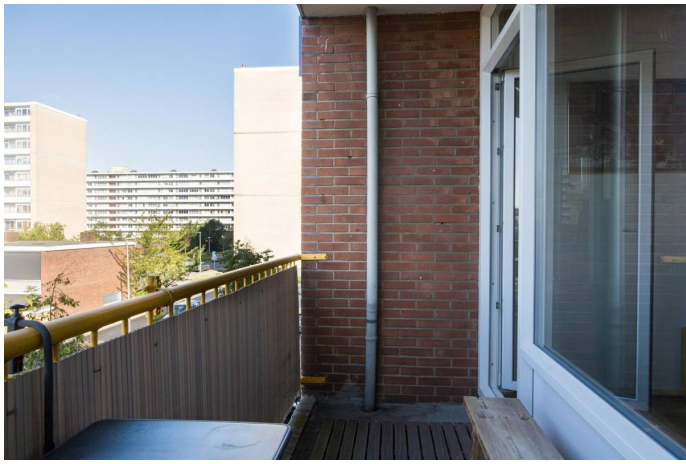
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries. You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.











# aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moelijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

**Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!**



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen  
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



#### Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

#### KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:  
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden  
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



### **De financiering van uw aankoop.**

#### **Wat doet H4U Advies voor u?**

U staat op het punt een van uw ( financieel ) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren ( oversluiten ) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

#### **Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?**

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek ( waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn ) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

#### **Contacten onderhouden**

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een ( kosteloos ) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



**H4U Advies BV**

Tel: 030-268 5148

[Info@H4UAdvies.nl](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

